

Informe sobre o cumprimento do requisito da fronte de parcela a vía pública en parcelas con dobre clasificación (solo de núcleo rural e solo rústico), (Concello de Boiro, Expediente XCP-26/013)

ANTECEDENTES

I.- O 24.03.2026 tivo entrada no Rexistro electrónico da Xunta de Galicia (núm. 2026/856578) oficio do alcalde do Concello de Boiro no que se formula a seguinte consulta á Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo:

Primeira.- Á vista das determinacións contidas no PXOM do Concello de Boiro, no caso de parcelas con clasificación urbanística en solo de núcleo rural e en solo rústico e de cara a poder edificar na parte de solo de núcleo rural, ¿Debe interpretarse que a fronte á vía pública debe estar situada na parte da parcela clasificada como solo de núcleo rural ("parcela calificada"), ou debe interpretarse que esta fronte pode estar situada na parte da parcela situada en solo rústico?

Segunda.- Para o caso de que a resposta á pregunta anterior sexa que a fronte á vía pública debe estar situada na parte da parcela clasificada como solo de núcleo rural, e tendo en consideración o previsto no apartado 2.c) da DT Primeira LSG para o solo de núcleo rural, ¿prevalecen as determinacións contidas no PXOM ou prevalece a regulación derivada da LSG segundo a interpretación fixada pola Xunta Consultiva?

Terceira.- Que fundamento legal ten a obriga de facer constar no Rexistro da Propiedade a renuncia á divisibilidade da parcela no caso de solo de núcleo rural?

Cuarta.- A obriga de facer constar no Rexistro da Propiedade a renuncia á divisibilidade da parcela debe cumprirse con carácter previo ou a posteriori da obtención do título habilitante de natureza urbanística?

Quinta.- De que mecanismos de reacción dispón o concello ante o eventual incumprimento por parte da persoa promotora de realizar a anotación no Rexistro da Propiedade se unicamente está obrigada a facelo unha vez obtido o título habilitante de natureza urbanística?

Sexta.- Cabe conceder títulos habilitantes sometidos a esta condición de constancia no Rexistro da Propiedade da renuncia á divisibilidade da parcela?"

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a



aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O Concello de Boiro conta cun Plan xeral de ordenación municipal (PXOM) aprobado definitivamente o 20.05.2003 e publicado no Diario Oficial de Galicia núm. 132, do 19.03.2003 e no Boletín Oficial da Provincia de A Coruña núm. 132, do 11.06.2003.

Este instrumento está sometido ao réxime establecido na disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), apartado 2, que indica:

"[...] c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei"

Esta previsión do apartado c) foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do Regulamento da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".

TERCEIRA.- Cómpre advertir que a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo ten entre as súas funcións a interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, pero non pode resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes concretos de competencia municipal, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, de 10 de marzo*.

En todo caso, na medida en que é posible analizar algunhas cuestións que contribúen a dar resposta á consulta formulada en interpretación da normativa urbanística vixente, poden facerse as seguintes consideracións.

CUARTA.- Con data do 22.09.2022 a directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo, previo informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo, adoptou unha circular interpretativa en colaboración cos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia e co Colexio Notarial de Galicia, por referirse a cuestións directamente vinculadas coa normativa de natureza rexistral e hipotecaria e trata de resolver as dúbidas suscitadas en relación coa *"... viabilidade das actuacións urbanísticas en parcelas que están afectadas polo planeamento urbanístico por distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas ..."*.



A problemática analizada refírese aos supostos nos que o plan xeral de ordenación municipal atribúe distintas clasificacións ou cualificacións urbanísticas a unha parcela, producíndose dese xeito a súa división ou segregación automática e, como excepción á regra xeral, resulta innecesario o outorgamento de licenza urbanística, de conformidade co previsto no artigo 150.6 da LSG.

Pois ben, a circular establece que *“nestes supostos de segregación automática derivada do planeamento urbanístico, cada unha das parcelas atópase sometida a un réxime xurídico específico; por exemplo, pode darse o suposto dunha parcela que estea clasificada nunha parte como solo rústico e outra parte como solo de núcleo rural. Neste caso, deben cumprirse os parámetros urbanísticos que derivan do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas, pero unha das condicións que está a suscitar máis dúbidas é a necesidade de cumprir o recuamento mínimo aos lindeiros.*

Entendendo que a esixencia de recuamento a lindeiros constitúe, na práctica, unha garantía da ordenación urbanística para a protección dos lindes en beneficio de terceiros, debe considerarse que, no suposto indicado, nada obsta a esixencia de que se faga constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie esixible á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e as concretas limitacións impostas polo título habilitante de natureza urbanística, o que implicaría un compromiso por parte do propietario da renuncia á división da dita parcela á que o planeamento outorga distintas clasificacións de solo.

O obxecto de dita renuncia sería o de eximir da obriga de recuamento baixo a premisa de que este parámetro ten como finalidade a protección de lindes en beneficio de terceiros e non dun mesmo propietario, polo que inscrita a renuncia á indivisibilidade da parcela, ao abeiro do previsto para as notas marxinais nos artigos 73 e seguintes do Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, que teñen unha vixencia indefinida, podería dispensar o cumprimento dos recuamentos entre as parcelas de resultado.

O mesmo criterio resultaría aplicable tamén noutro suposto que ven sendo obxecto de numerosas consultas, como é o relativo á necesidade do cumprimento do acceso rodado de uso público axeitado á implantación dunha edificación no solo rústico, cando nos atopamos no mesmo suposto indicado anteriormente de parcela con dobre clasificación e o acceso se produce pola parte da parcela clasificada como solo de núcleo rural. En cuxo caso, a inscrición rexistral da indivisibilidade da parcela afectada pola dobre clasificación podería habilitar para entender cumprido o requisito sinalado, sen prexuízo do necesario cumprimento de todos os parámetros e do réxime xurídico urbanístico que resulte de aplicación en cada clase ou categoría de solo afectado en función da actuación que se pretenda realizar”.

Cómpre sinalar que a Comisión Permanente tivo ocasión de pronunciarse en varios informes sobre a aplicación da referida circular, entre outros, nos informes XCP 22/017, XCP 23/005, XCP-23/072, XCP 25/012, XCP 25-027, XSCP 25-060, e que poden consultarse na seguinte ligazón:

<https://territoriourbanismo.xunta.gal/es/xunta-consultiva/informes-instruccions-estudos/relacion-informes-publicados>



O informe XCP-25/060 conclúe que resulta viable que nunha parcela con dobre clasificación, solo rústico e solo de núcleo rural, se poda edificar na parte clasificada como solo de núcleo rural cuxo acceso á vía pública transcorre pola parte da parcela sometida ao réxime de solo rústico, sempre e cando se garanta a permanencia do acceso mediante a inscrición no Rexistro da Propiedade da indivisibilidade da parcela, nos termos analizados anteriormente, e sempre que se cumpran os demais parámetros urbanísticos que derivan do réxime que resulta de aplicación a cada unha das ditas parcelas.

Asemade, o informe XCP-23/005, sobre a posible aplicación da circular en relación ao cumprimento das determinacións de planeamento urbanístico no solo de núcleo rural, sinala:

"(...) O tenor literal da circular non ofrece ningunha dúbida acerca da súa aplicación neste punto ao solo clasificado como de núcleo rural, de feito a súa consideración xurídica quinta cita expresamente, aínda que sexa a título de exemplo, o suposto no que unha parcela estea clasificada nunha parte como solo rústico e noutra como solo de núcleo rural.

(...) O feito de que ao solo de núcleo rural se lle aplique integramente o planeamento respectivo non constitúe un impedimento para a aplicación da referida circular, posto que esta última limitase a ofrecer un criterio interpretativo en relación cun suposto específico - parcelas afectadas por distintas clasificacións ou cualificacións- no marco da normativa urbanística, tanto autonómica como estatal, sen eximir en ningún caso dos parámetros urbanísticos establecidos no PGOM. (...)"

O fundamento de tal interpretación debe poñerse en relación co réxime transitorio previsto para o solo de núcleo rural na disposición transitoria primeira da LSG, que determina a aplicación íntegra do disposto no planeamento respectivo, pero nos termos sinalados na disposición transitoria segunda do RLSG, que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40"

Polo tanto, na medida en que o acceso rodado de uso público constitúe unha determinación do réxime xurídico xeral previsto na normativa urbanística para o solo de núcleo rural, unha interpretación posibilista que habilite para a execución das determinacións do planeamento urbanístico neste tipo de solo, como é a que deriva da aplicación da circular, que permite que o acceso se materialice pola parcela emprazada en solo rústico, non pode entenderse como un incumprimento dos parámetros urbanísticos previstos no planeamento urbanístico municipal, nomeadamente, a esixencia aludida de fronte mínimo á vía pública.

En definitiva, este órgano consultivo xa se ten pronunciado en varias ocasións en sentido positivo sobre a cuestión que plantexa o Concello de Boiro; en consecuencia, en



aplicación da circular resulta admisible edificar na parte clasificada como solo de núcleo rural e que o acceso á vía pública transcorra pola parte da parcela sometida ao réxime de solo rústico, polo que o fronte á vía pública pode situarse na parte da parcela clasificada como solo rústico, sempre e cando se inscriba no Rexistro da Propiedade a indivisibilidade da parcela.

QUINTA.- En relación ás demais cuestións formuladas, relativas á imposición da obriga de facer constar no Rexistro da Propiedade a renuncia á divisibilidade da parcela no solo de núcleo rural, cómpre remitirse ao disposto na circular analizada, por referirse a cuestións directamente vinculadas coa normativa de natureza rexistral e hipotecaria.

En todo caso, corresponde ao concello, no seo da tramitación do expediente do título habilitante de natureza urbanística, valorar o momento de imposición da referida obriga de renuncia á divisibilidade da parcela, así como o procedemento a seguir a tal efecto, se ben semella que nada obsta a que a dita vinculación constitúa unha condición imposta na propia licenza urbanística municipal.

A tal efecto, e por se resulta de utilidade, este órgano consultivo tivo ocasión de pronunciarse respecto do cumprimento do requisito esixido no artigo 39.e) da LSG para o solo rústico no informe XCP-24/028, no que se analiza detalladamente o cumprimento da condición relativa á constancia no rexistro da propiedade da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados prevista no artigo 39.e) da LSG, e no que entre outras cuestións se sinala:

" (...) E para concluír, na mesma liña, o propio RLSG, con motivo da regulación de supostos específicos de usos admisibles no solo rústico, nomeadamente do uso residencial vinculado a unha explotación agrícola ou gandeira, sinala expresamente que a constancia no rexistro da propiedade constitúe unha condición que deberá ser imposta pola licenza urbanística municipal (artigo 52.4.b).

Respecto desta cuestión cómpre traer a colación a sentenza do Xulgado Contencioso-Administrativo núm. 1 de Ourense do 22.04.2013 que, malia referirse ao artigo 42.e) da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, manifestou que "... a omisión deste requisito non constitúe causa en si de anulación de licenza, senón unha condición resolutoria da mesma. Se tras a concesión a licenza non se realiza, poderá revogarse sen dereito a indemnización, e en calquera caso unha vez executada a obra deberá denegarse licenza de primeira ocupación e de apertura..."

O anteriormente exposto permite concluír que o cumprimento da constancia rexistral da vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados prevista no artigo 39.e) da LSG unicamente pode verificarse con carácter posterior ao título habilitante municipal de natureza urbanística".

SEXTA.- A actuación pretendida, dacordo co establecido na LSG, é obxecto de título habilitante municipal, sendo competencia exclusiva do concello conceder o citado título, dacordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local* e no artigo 12.1 da LSG.



Para tal efecto e, de conformidade co establecido no artigo 143.2 da LSG, a competencia para outorgar licenzas correspóndelles aos municipios, segundo o procedemento previsto na lexislación de réxime local, debendo as mesmas outorgarse de acordo coas previsións da lexislación e o planeamento urbanísticos (artigo 350.1 do RLSG) e correspondendo ao concello valorar na tramitación do correspondente expediente, á vista do proxecto e documentación que conta no mesmo, se a actuación prevista ten encaixe na normativa vixente.

CONCLUSIÓNS

1.- En aplicación da circular interpretativa adoptada pola directora xeral de Ordenación do Territorio e Urbanismo o 22.09.2022, en parcelas de dobre clasificación, resulta admisible edificar na parte clasificada como solo de núcleo rural e que o acceso á vía pública transcorra pola parte da parcela sometida ao réxime de solo rústico, polo que o fronte á vía pública pode situarse na parte da parcela clasificada como solo rústico, sempre e cando se inscriba no Rexistro da Propiedade a indivisibilidade da parcela.

2.- Corresponde ao concello, no seo da tramitación do expediente para a obtención do título habilitante de natureza urbanística, no marco da normativa urbanística vixente, analizar e resolver todas as cuestións relacionadas coa tramitación do referido título, nomeadamente, ás referidas a imposición da obriga de renuncia á divisibilidade da parcela.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar que, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

